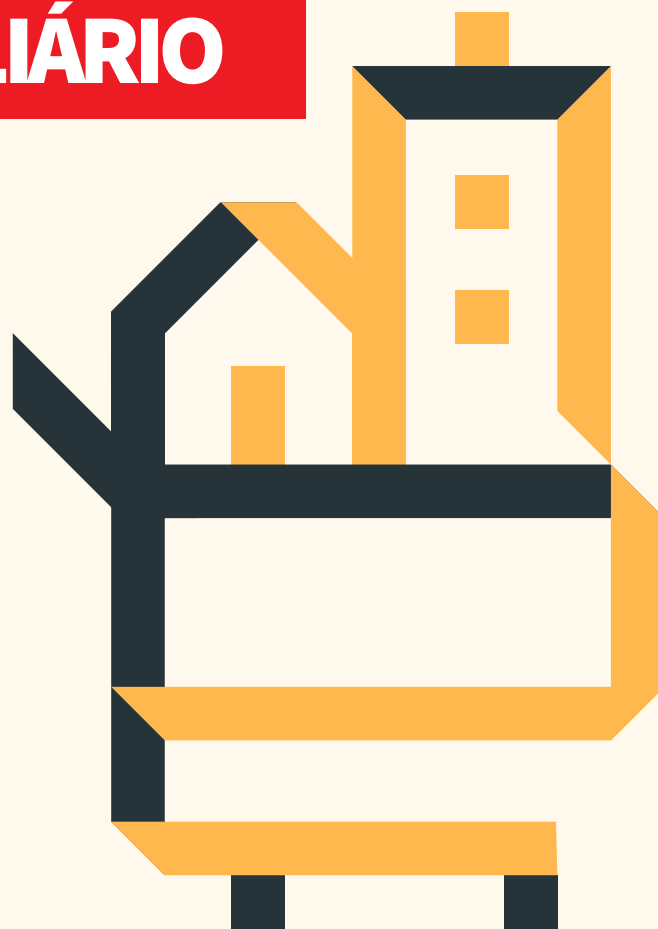


PMI



SET.2023

**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Sumário



| | |
|--|-----------|
| PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo..... | 3 |
| Mercado, cidade de São Paulo | 4 |
| Financiamento, Brasil | 14 |
| Glossário | 16 |
| Expediente..... | 18 |

PMI



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CIDADE DE SÃO PAULO



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis até R\$ 264 mil registraram maior volume em lançamentos, com 40% (2.915 unidades), em vendas, com 37% (2.760 unidades), oferta com 30% (18.202 unidades) e o maior VSO (13,2%).

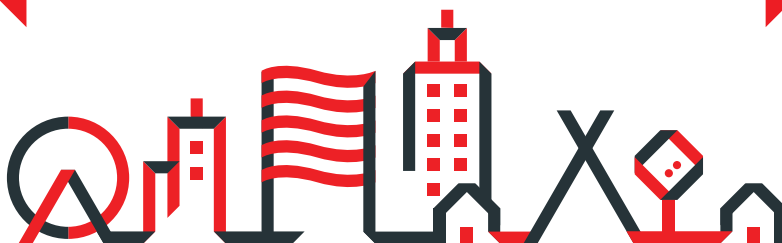
ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nas vendas com 31% (2.264 unidades), em VGV com 37% (R\$ 1.406,3 milhões), em oferta final com 32% (19.217 unidades) e VGO 40% (R\$ 16,5 bilhões). A zona Oeste liderou nos lançamentos 28% (2.075 unidades).

PESQUISA MENSAL REALIZADA PELO SECOVI-SP COM AS EMPRESAS ASSOCIADAS
QUE ATUAM NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO

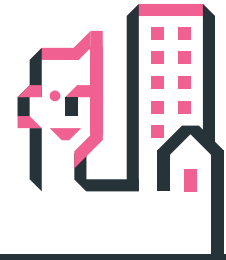


Cidade de São Paulo



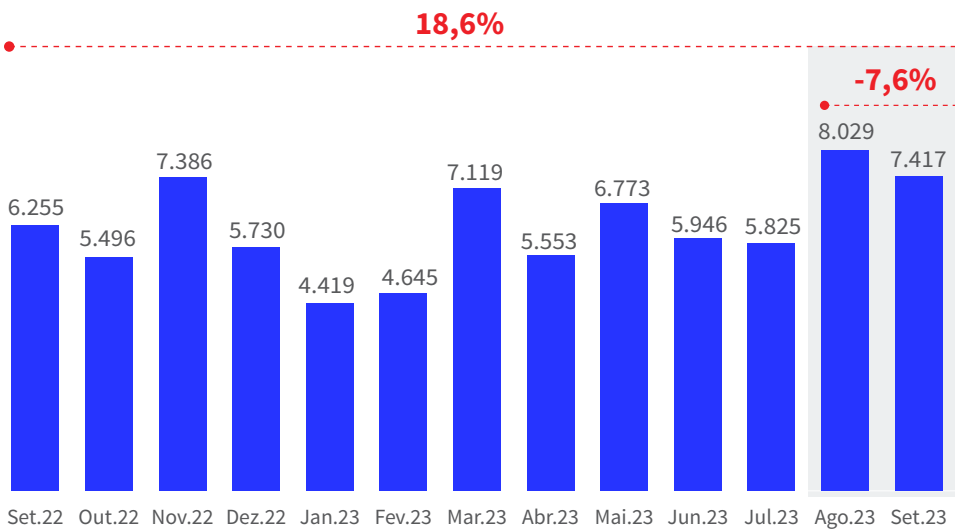
| Dados do Mês | MENSAL (set/23) | NO ANO (jan-set/23) | 12 MESES (out/22 a set/23) | MÉDIA DO ANO (set/23) |
|------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Vendas (unidades) | 7.417 | 55.726 | 74.338 | 6.192 |
| VGv (INCC) (R\$ milhões) | 3.820,7 | 31.096,5 | 39.916,6 | 3.455,2 |
| Lançamentos (unidades) | 7.369 | 46.076 | 70.053 | 5.120 |
| VGL (INCC) (R\$ milhões) | 3.737,9 | 26.629,9 | 41.524,6 | 2.958,9 |
| Oferta Final (unidades) | 60.781 | *** | *** | *** |
| VGO (INCC) (R\$ milhões) | 41.321,3 | *** | *** | *** |
| VSO - mensal Em (%) | 10,9 | *** | *** | *** |
| VSO - 12 meses Em (%) | 54,5 | *** | *** | *** |

1. Comercialização de imóveis novos



1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



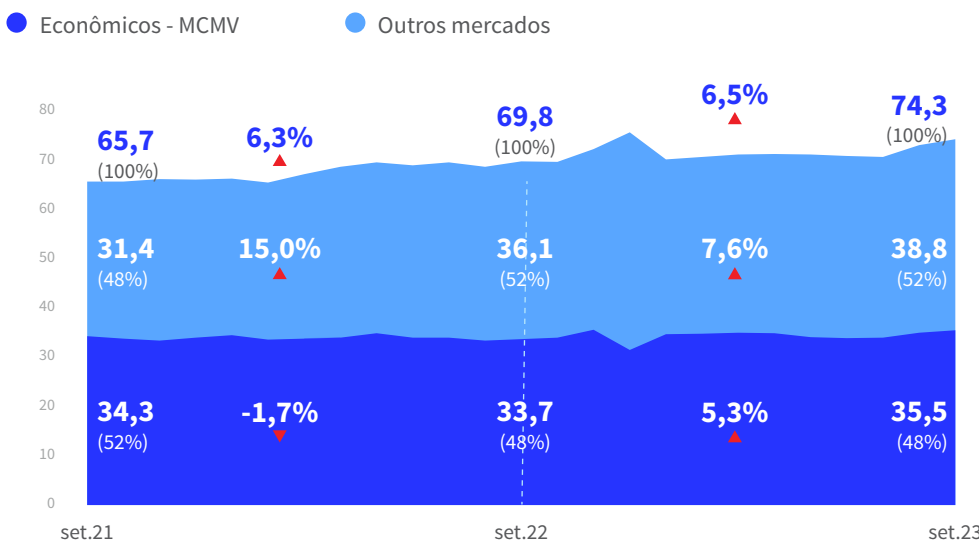
Em setembro de 2023

7.417

unidades foram comercializadas, apurou a Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas

1.2 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)
 Mil unidades



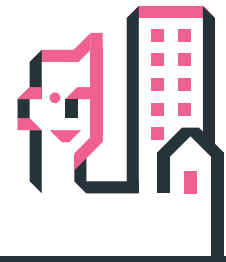
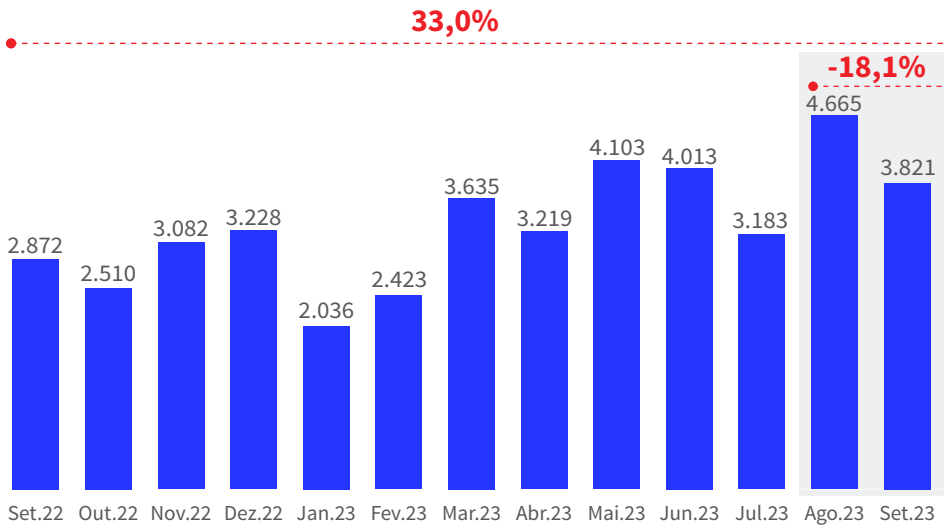
Em 12 meses

74.338

unidades foram vendidas (outubro de 2022 a setembro de 2023)

1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

VGv (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo
 R\$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de setembro/23



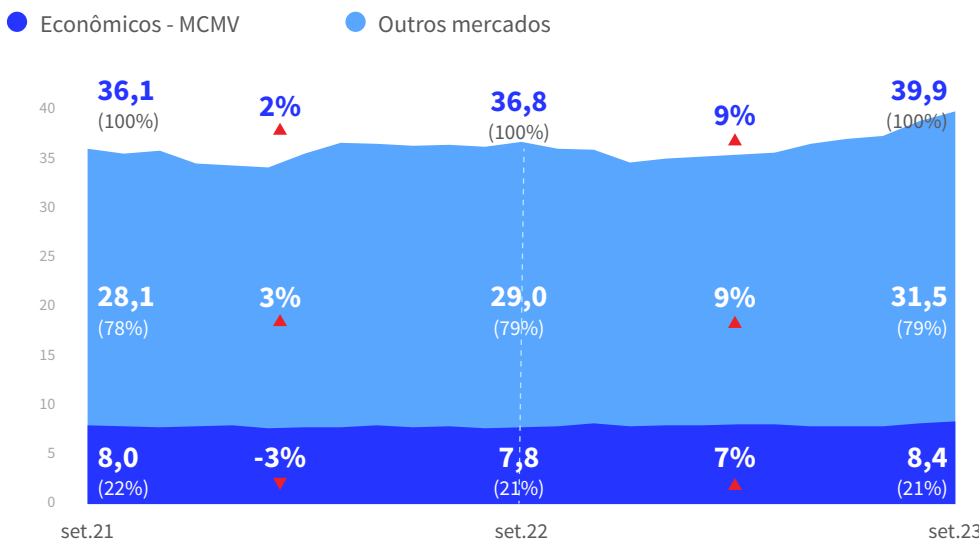
Em setembro de 2023

R\$ 3,82 bilhões*

Foi o resultado total do Valor Global de Vendas (VGv) do mês

1.4 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA 12 MESES EM VALORES (R\$)

Evolução do VGv (acumulado 12 meses)
 R\$ Bilhões – atualizado pelo INCC-DI de setembro/23



Em 12 meses

R\$ 39,9 bilhões*

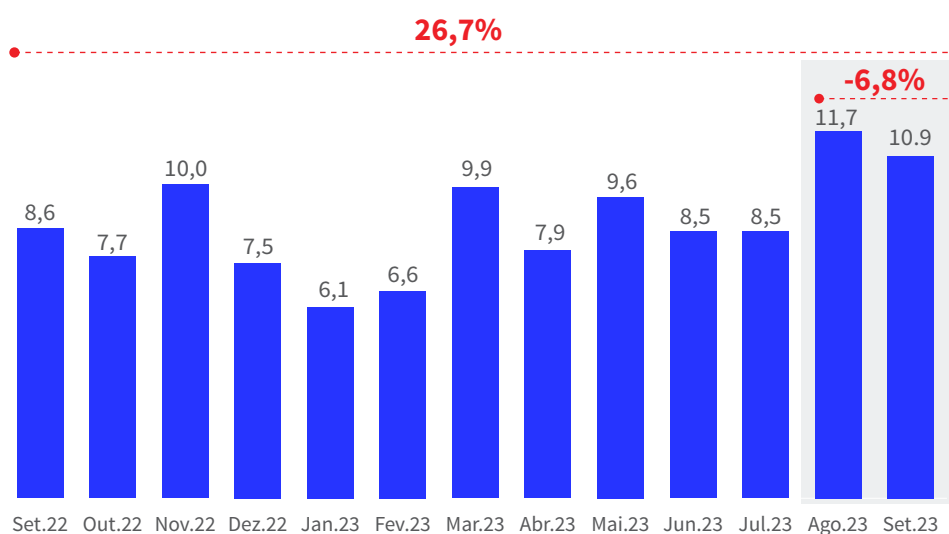
foi o total do VGv na capital paulista (outubro de 2022 a setembro de 2023)

* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de setembro de 2023

2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

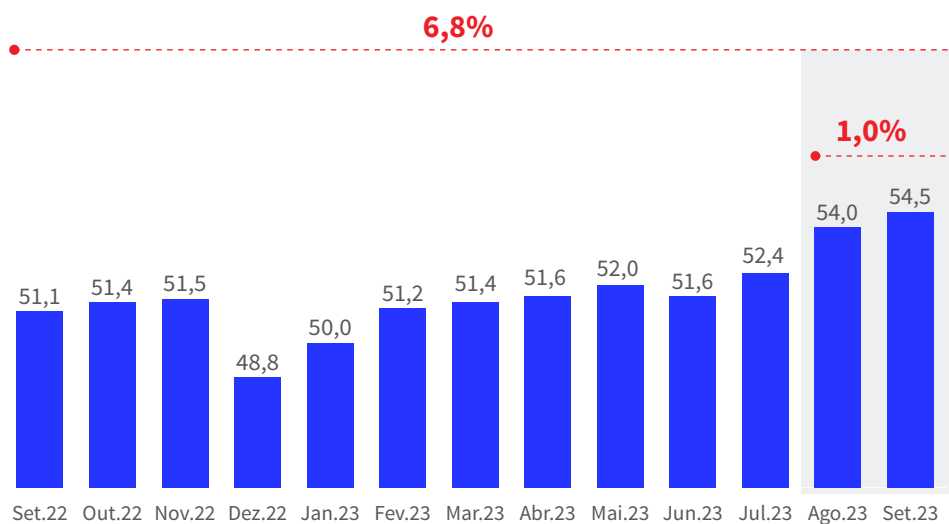
2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



2.2 | VSO de 12 meses

VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %)



Em setembro de 2023

10,9%

Foi quanto atingiu o indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas

Em 12 meses

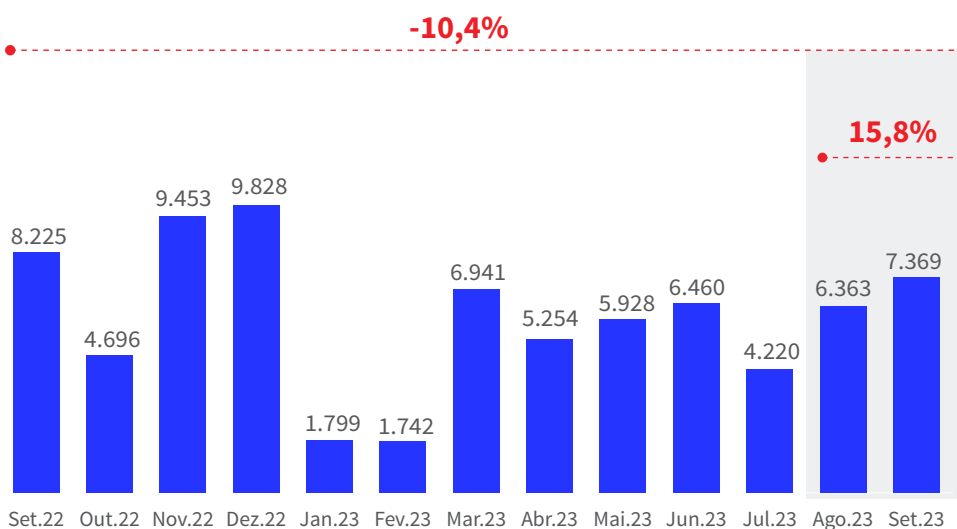
54,5%

é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (outubro de 2022 a setembro de 2023)

3. Lançamentos

3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



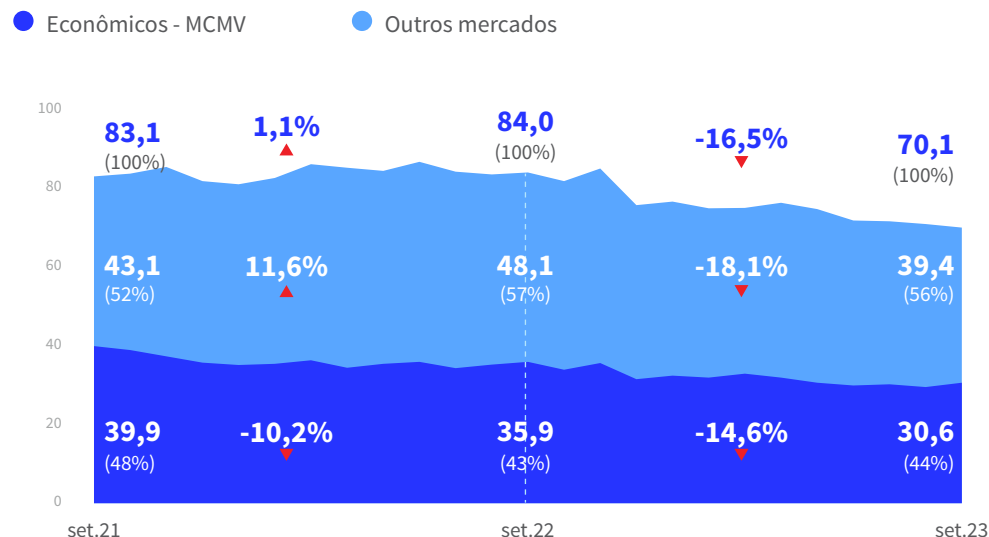
Em setembro de 2023

7.369

unidades residenciais foram lançadas na cidade de São Paulo de acordo com levantamento do Secovi-SP

3.2 | LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)
Mil unidades



Em 12 meses

70.053

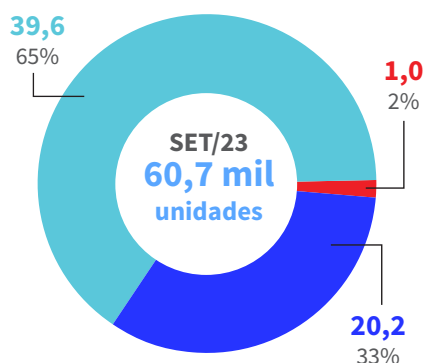
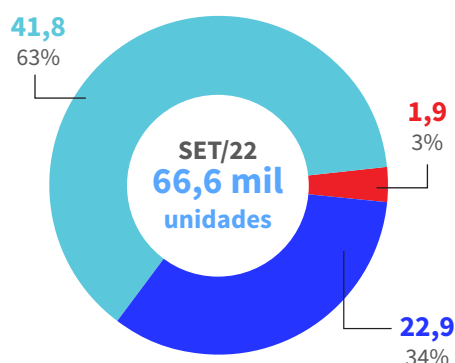
unidades foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (outubro de 2022 a setembro 2023)

4. Ofertas de imóveis novos em unidades e valores (R\$)

4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo
Em mil unidades e participação

● Planta ● Construção ● Prontos



Em setembro de
2023

60.781

unidades

disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2020 a setembro de 2023).

* Oferta Final- unidades não vendidas dos lançamentos feitos nos últimos 36 meses (planta, construção e prontos)



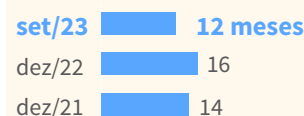
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Evolução de unidades ofertadas (mil unidades) e meses para o escoamento

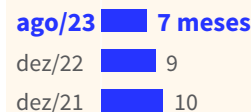


Escoamento da oferta

Outros Mercados

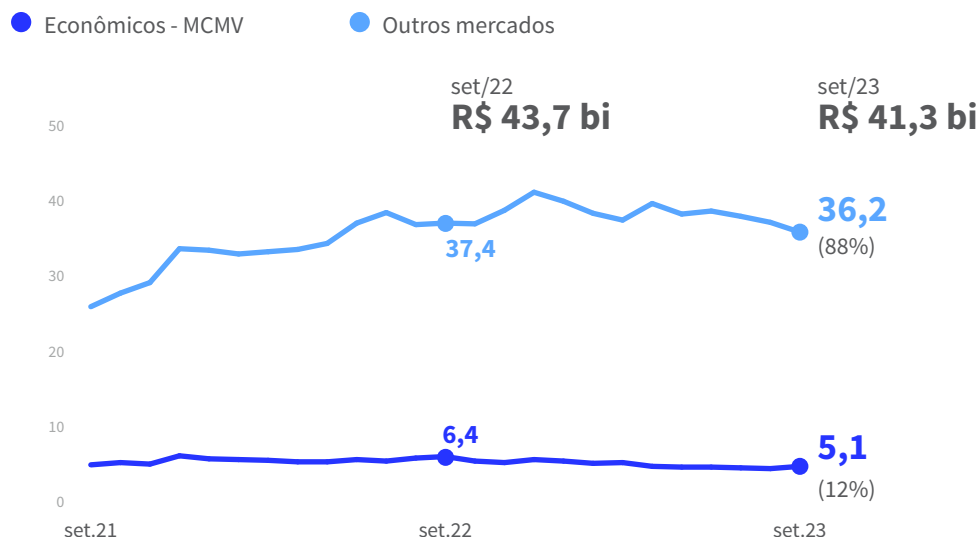


Econômicos



4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



Em setembro de 2023

R\$ 41,3 bilhões*

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

* Oferta Final- unidades não vendidas dos lançamentos feitos nos últimos 36 meses (planta, construção e prontos)

5. Análise por segmento



DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de setembro em quase todos os indicadores: 56% das unidades lançadas (4.119 unidades), 60% das vendas (4.487 unidades), 57% da oferta (34.350 unidades), 45% do VGV (R\$ 1.722,1 milhões) e 35% do VGO (R\$ 14,2 bilhões). E os imóveis de 1 dormitório foi o maior VSO (12,2%).



ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m² e 45m² de área útil lideraram em todos os indicadores: 50% dos lançamentos (3.707 unidades), 56% das vendas (4.153 unidades), 48% da oferta (29.430 unidades), 33% do VGV (R\$ 1.254,5 milhões), 22% do VGO (R\$ 9,2 bilhões) e o maior VSO (12,4%) juntamente com os imóveis com a metragem até 30 metros quadrados.



FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil registraram maior volume em lançamentos, com 40% (2.915 unidades), em vendas, com 37% (2.760 unidades), oferta com 30% (18.202 unidades) e o maior VSO (13,2%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 31% (R\$ 12,7 bilhões) e o maior VGV com 20% (R\$ 775,7 milhões).



IMÓVEIS ECONÔMICOS E OUTROS MERCADOS

A partir de julho de 2023, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Minha Casa, Minha Vida alterando o limite de R\$ 264 mil para R\$ 350 mil na cidade de São Paulo. Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Minha Casa Minha Vida.

Em setembro, 46% das unidades vendidas e 59% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 3.426 unidades vendidas e 4.334 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 21.091 unidades (35%), com VSO de 14,0%.

Os outros mercados registraram 3.035 unidades lançadas, 3.991 unidades vendidas, oferta final de 39.690 unidades e VSO de 9,1%.








ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nas vendas com 31% (2.264 unidades), em VGV com 37% (R\$ 1.406,3 milhões), em oferta final com 32% (19.217 unidades) e VGO 40% (R\$ 16,5 bilhões). A zona Oeste liderou nos lançamentos 28% (2.075 unidades). E o Centro foi destaque no VSO (14,0%).

5. Análise por segmento

5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



| | Oferta Inicial | | Lançamento | | Vendas | | Oferta Final | | VSO |
|---|----------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| | Unid. | (%) | Unid. | (%) | Unid. | (%) | Unid. | (%) | (%) |
|  Dormitórios | | | | | | | | | |
| 1 Dorm | 16.384 | 27% | 2.610 | 35% | 2.325 | 31% | 16.669 | 27% | 12,2 |
| 2 Dorm | 34.718 | 57% | 4.119 | 56% | 4.487 | 60% | 34.350 | 57% | 11,6 |
| 3 Dorm | 7.793 | 13% | 563 | 8% | 487 | 7% | 7.869 | 13% | 5,8 |
| 4 ou + Dorms | 1.934 | 3% | 77 | 1% | 118 | 2% | 1.893 | 3% | 5,9 |
|  Faixa de área útil (m²) | | | | | | | | | |
| a1) Menos de 30 | 11.802 | 19% | 2.059 | 28% | 1.720 | 23% | 12.141 | 20% | 12,4 |
| a2) Entre 30 e 45 | 29.876 | 49% | 3.707 | 50% | 4.153 | 56% | 29.430 | 48% | 12,4 |
| b) Entre 45 e 65 | 7.001 | 12% | 621 | 8% | 720 | 10% | 6.902 | 11% | 9,4 |
| c) Entre 66 e 85 | 4.944 | 8% | 377 | 5% | 381 | 5% | 4.940 | 8% | 7,2 |
| d) Entre 86 e 130 | 4.193 | 7% | 506 | 7% | 275 | 4% | 4.424 | 7% | 5,9 |
| e) Entre 131 e 180 | 2.009 | 3% | 85 | 1% | 113 | 2% | 1.981 | 3% | 5,4 |
| f) Mais de 180 | 1.004 | 2% | 14 | 0% | 55 | 1% | 963 | 2% | 5,4 |
|  Faixa de preço (R\$) | | | | | | | | | |
| a1) Até R\$ 264 mil | 18.047 | 30% | 2.915 | 40% | 2.760 | 37% | 18.202 | 30% | 13,2 |
| a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil | 12.446 | 20% | 1.698 | 23% | 1.683 | 23% | 12.461 | 21% | 11,9 |
| b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil | 16.241 | 27% | 1.461 | 20% | 1.853 | 25% | 15.849 | 26% | 10,5 |
| c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão | 8.486 | 14% | 685 | 9% | 764 | 10% | 8.407 | 14% | 8,3 |
| d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões | 2.738 | 5% | 407 | 6% | 190 | 3% | 2.955 | 5% | 6,0 |
| e) Acima de R\$ 2,1 milhões | 2.871 | 5% | 203 | 3% | 167 | 2% | 2.907 | 5% | 5,4 |
|  Mercado | | | | | | | | | |
| Econômico (Total) | 20.183 | 33% | 4.334 | 59% | 3.426 | 46% | 21.091 | 35% | 14,0 |
| Outros Mercados (Total) | 40.646 | 67% | 3.035 | 41% | 3.991 | 54% | 39.690 | 65% | 9,1 |
|  Zona | | | | | | | | | |
| Centro | 4.935 | 8% | 794 | 11% | 802 | 11% | 4.927 | 8% | 14,0 |
| Leste | 15.459 | 25% | 1.845 | 25% | 1.883 | 25% | 15.421 | 25% | 10,9 |
| Norte | 5.517 | 9% | 1.073 | 15% | 749 | 10% | 5.841 | 10% | 11,4 |
| Oeste | 15.019 | 25% | 2.075 | 28% | 1.719 | 23% | 15.375 | 25% | 10,1 |
| Sul | 19.899 | 33% | 1.582 | 21% | 2.264 | 31% | 19.217 | 32% | 10,5 |
| Total (Zona) | 60.829 | 100% | 7.369 | 100% | 7.417 | 100% | 60.781 | 100% | 10,9 |



5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| Unidades | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF Oferta - 31/08/2023 | 16.384 | 34.718 | 7.793 | 1.934 | 60.829 |
| UL (+) Lançadas | 2.610 | 4.119 | 563 | 77 | 7.369 |
| UV (-) Vendidas | 2.325 | 4.487 | 487 | 118 | 7.417 |
| OF Oferta - 30/09/2023 | 16.669 | 34.350 | 7.869 | 1.893 | 60.781 |

| Indicadores | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO Venda sobre oferta (%) | 12,2 | 11,6 | 5,8 | 5,9 | 10,9 |
| PMV Prazo Médio de Venda | 9 | 10 | 14 | 17 | 10 |
| VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 914,8 | 1.722,1 | 650,6 | 533,2 | 3.820,7 |

| Empreendimentos | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| ELH Horizontal Lançados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ELV Vertical Lançados | 11,88 | 14,92 | 2,80 | 1,39 | 31,00 |
| EL Total Lançados | 11,88 | 14,92 | 2,80 | 1,39 | 31,00 |



LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| Unidades | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF Oferta - 31/08/2023 | 4.419 | 10.356 | 1.679 | 346 | 16.800 |
| UL (+) Lançadas | 2.610 | 4.119 | 563 | 77 | 7.369 |
| UV (-) Vendidas | 1.484 | 2.214 | 240 | 35 | 3.973 |
| OF Oferta - 30/09/2023 | 5.545 | 12.261 | 2.002 | 388 | 20.196 |

| Indicadores | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO Venda sobre oferta (%) | 21,1 | 15,3 | 10,7 | 8,3 | 16,4 |
| VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 602,1 | 941,7 | 299,7 | 170,8 | 2.014,3 |



PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| Unidades | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF Oferta - 31/08/2023 | 11.965 | 24.362 | 6.114 | 1.588 | 44.029 |
| UV (-) Vendidas | 841 | 2.273 | 247 | 83 | 3.444 |
| OF Oferta - 30/09/2023 | 11.124 | 22.089 | 5.867 | 1.505 | 40.585 |

| Indicadores | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO Venda sobre oferta (%) | 7,0 | 9,3 | 4,0 | 5,2 | 7,8 |
| VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 312,7 | 780,4 | 350,9 | 362,4 | 1.806,4 |

PMI



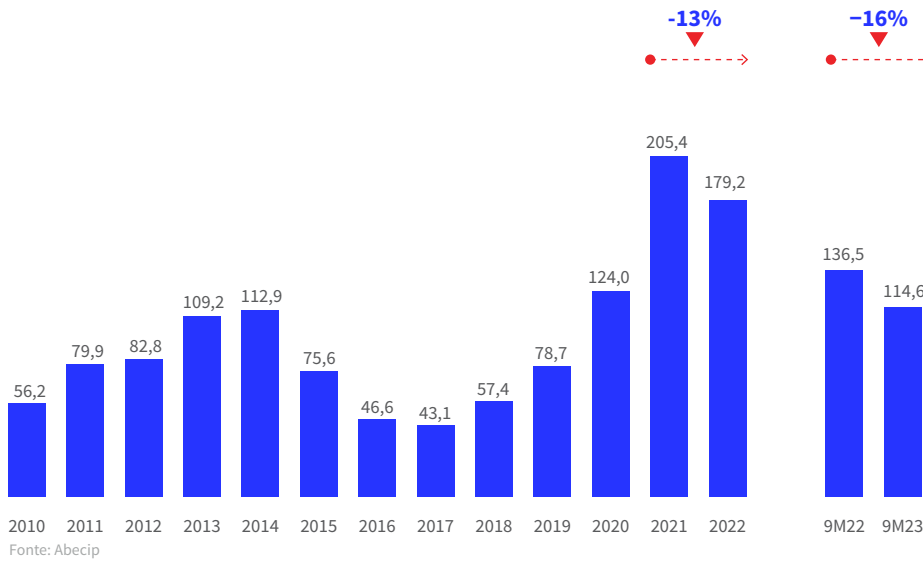
**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

SET.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**



**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

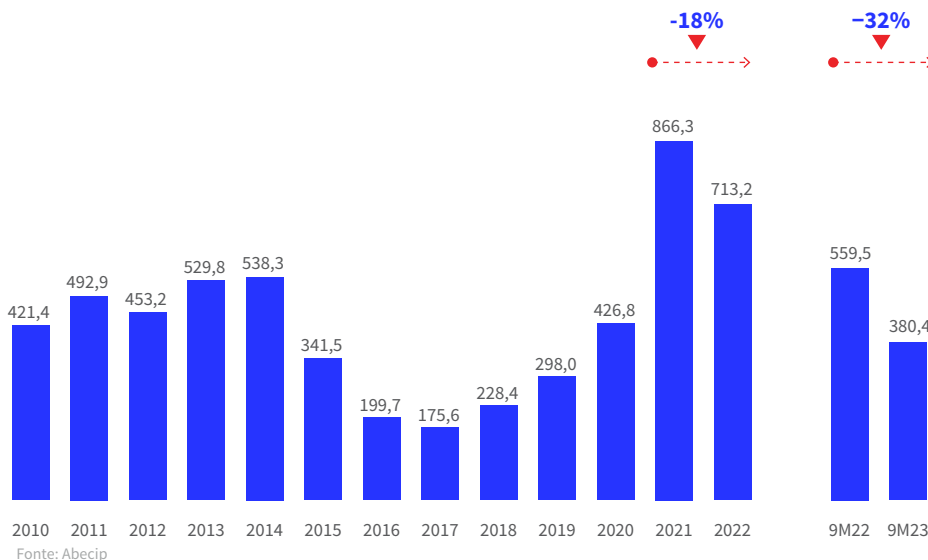


Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

R\$ 114,6 bilhões

foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
Mil unidades



Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

380,4 mil unidades

foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**

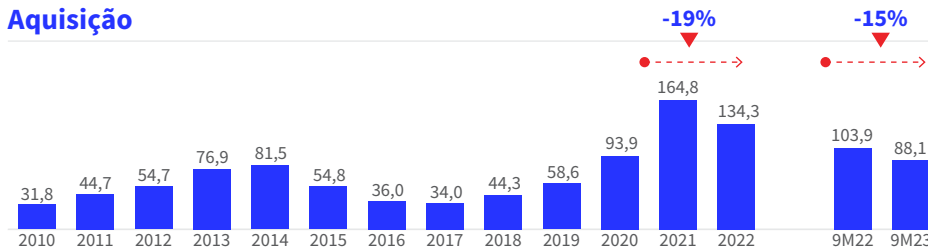
SET.2023

**BRASIL
FINANCIAMENTO**

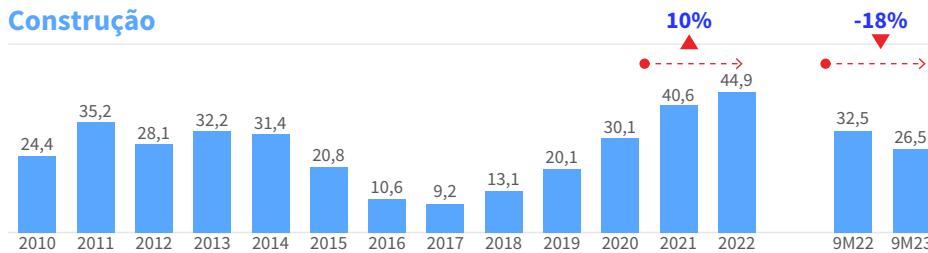


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
R\$ Bilhões

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

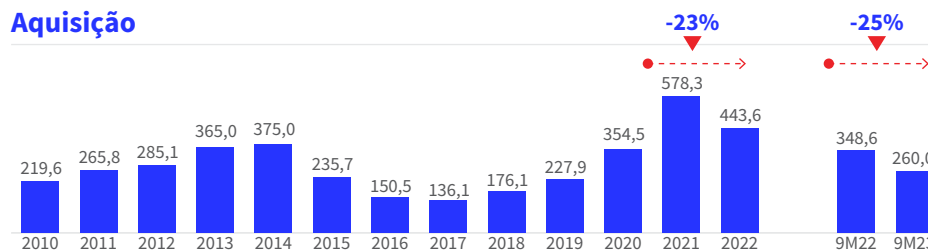
Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

Aquisição
R\$ 88,1 bilhões

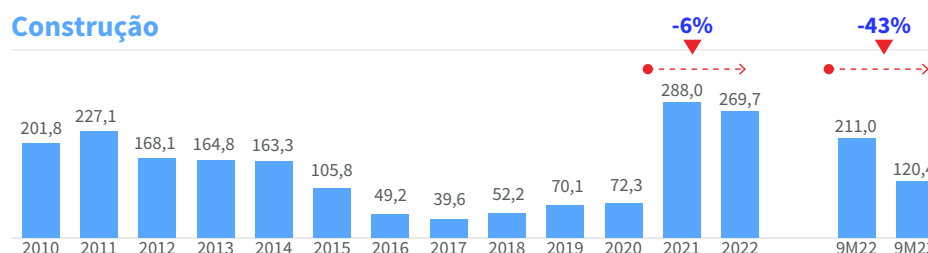
Construção
R\$ 26,5 bilhões

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**
Mil unidades

Aquisição



Construção



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

Aquisição
260,0 mil unidades

Construção
120,4 mil unidades

6. Glossário



ÁREA ÚTIL: Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m².

DATA DE LANÇAMENTO: Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

DISTRATO: Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

IMÓVEIS NA PLANTA: Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO: Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE): Empreendimentos entregues.

INCC-DI: Índice Nacional de Custos da Construção -Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

LANÇAMENTOS: Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M² DE ÁREA ÚTIL (12 MESES): Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

OFERTA INICIAL: Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

OFERTA FINAL: Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

VGL (Valor Global Lançado): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VALOR REAL: Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

GVV (Valor Global de Vendas): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

GVV/INCC-DI: Valor Global de Vendas deflacionado pelo INCC-DI, da FGV

VENDAS BRUTAS: Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS): Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal: Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses: Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social): Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEI 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente): Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).

Expediente



Rodrigo Luna
Presidente do Secovi-SP

Ely Wertheim
Presidente Executivo do Secovi-SP

Emílio Kallas
Vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos

Celso Petrucci
Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura
Fabrício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira
Laryssa Basílio Kakuiti
Julia Xavier Lima
Jorge Lucas Del' Angelo

economia@secovi.com.br
(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi
Luciaquino Pereira

geosecovi@secovi.com.br
(11) 5591-1243 e 5591-1241

Assessoria de Comunicação
Maria do Carmo Gregório

aspress@secovi.com.br
(11) 5591-1253 e 5591-1189

Reclamações/Sugestões
sac@secovi.com.br

Acesse
www.secovi.com.br



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PMI



**PESQUISA
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**



***SECOVIS*SP**
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



www.secovi.com.br